

COMODATO/ Il Mineconomia risponde a **Confedilizia**

Agevolazioni Imu e Tasi, vale la data del contratto

Per il contratto di comodato d'uso verbale non conta la data di registrazione, ma quella di conclusione del contratto stesso per poter fruire delle agevolazioni Imu e Tasi. Dunque, la riduzione al 50% della base imponibile Imu e Tasi in caso di concessione in comodato di un immobile a un parente in linea retta entro il primo grado, che lo utilizzi come abitazione principale, decorre dal 1° gennaio 2016 a prescindere dalla data di registrazione del contratto verbale. È questa la risposta che ha fornito il dipartimento delle finanze del ministero dell'economia, con la nota 8876 dell'8 aprile 2016, a un quesito inviato dalla Confederazione italiana della proprietà edilizia (**Confedilizia**).

Confedilizia, infatti, aveva rilevato un contrasto tra due diverse interpretazioni ministeriali sui termini per la registrazione del contratto di comodato d'uso verbale ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali. Il ministero precisa al riguardo che è da intendersi superata l'interpretazione contenuta «nella precedente nota n. 2472 del 29 gennaio 2016». Inoltre, richiama la risoluzione n. 1/2016 e conferma che non c'è un termine ad hoc per la registrazione del contratto di comodato verbale e che per la decorrenza della riduzione del 50% della base imponibile Imu e Tasi «si deve prendere in considerazione la data di conclusione del contratto stesso».

In effetti, dal 2016 i titolari degli immobili dati in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta destinati ad abitazione principale pagano Imu e Tasi in misura ridotta. È stato abrogato il comma 2 dell'articolo 13 del dl 201/2011, laddove prevedeva che le amministra-

zioni comunali potessero assimilare alle prime case le unità immobiliari concesse in comodato gratuito dal titolare ai parenti in linea retta entro il primo grado. In base all'articolo 1, comma 10, della legge di Stabilità 2016 (208/2015) i beneficiari possono fruire di una riduzione della base imponibile Imu, che è la stessa dell'imposta sui servizi indivisibili, nella misura del 50%, purché sussistano le condizioni richieste dalla norma. Nello specifico, il comodante deve avere la residenza anagrafica e la dimora nel comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. Oltre all'immobile concesso in comodato, può essere titolare di un altro immobile nello stesso comune, che deve essere utilizzato come propria abitazione principale, purché non si tratti di un fabbricato di pregio, classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di lusso, ville e castelli). Questo requisito è imposto anche per l'unità immobiliare data in comodato. Secondo il ministero, però, solo il possesso di altri immobili destinati ad unità abitative fa perdere l'agevolazione. Al comodante è poi imposto di presentare la dichiarazione Imu e di registrare il contratto.

Francamente quest'ultimo adempimento risulta eccessivo. Sarebbe stato sufficiente richiedere una scrittura privata autenticata, per assicurare la certezza della data di decorrenza del contratto e, per l'effetto, dell'agevolazione. A maggior ragione se, come sostenuto dal dipartimento delle Finanze, alla registrazione del contratto verbale di comodato non gli viene riconosciuta neppure quella valenza che dovrebbe avere in ordine alla certezza della data, dalla quale dovrebbe decorrere il beneficio fiscale.

© Riproduzione riservata



La risposta del Mineconomia su www.italiaoggi.it/documenti

